

**Baustart bereits erfolgt! Kaiserallee Grafenstein -  
Baukörper K3 - Top 2 (EG)**



**Objektnummer: 1557/41**

**Eine Immobilie von W&H Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9131 Grafenstein
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	263,00 m²
<b>Keller:</b>	21,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Keine Provision, da direkt vom Bauträger

## Ihr Ansprechpartner



### Melanie Wollinger

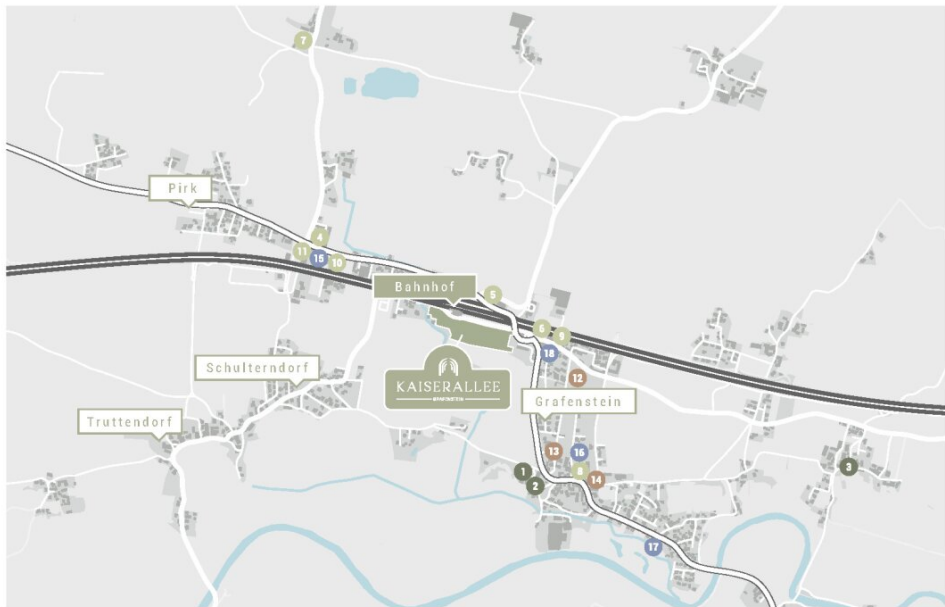
W&H Bauträger GmbH  
Sterneckstraße 19/3  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 6644243310

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







- 1. Schloss Grafenstein
- 2. Pfarrkirche Grafenstein St. Stefan
- 3. Pfarrkirche St. Peter
- 4. SPAR
- 5. Billa
- 6. Restaurant „Der Hambrusch“
- 7. Restaurant Moritz (Michelin-Stern)
- 8. Gasthaus Kulterer
- 9. Raiffeisenbank
- 10. Trafik Sommer/ Postpartner
- 11. Lagerhaus Tankstelle
- 12. Clemens Holzmeister Volksschule
- 13. Kindergarten Grafenstein
- 14. KITA Sterntaler
- 15. Gesundheitszentrum Grafenstein & Kornblumen Apotheke
- 16. Zahnärztin
- 17. Tierarzt
- 18. Coiffeur Karin

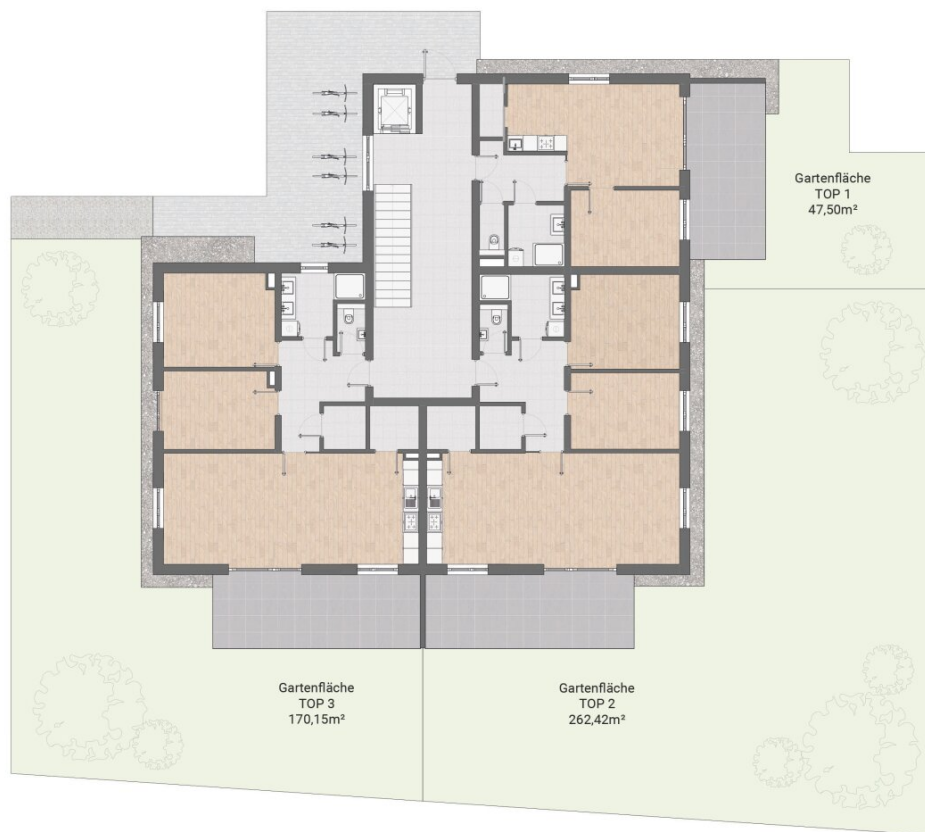


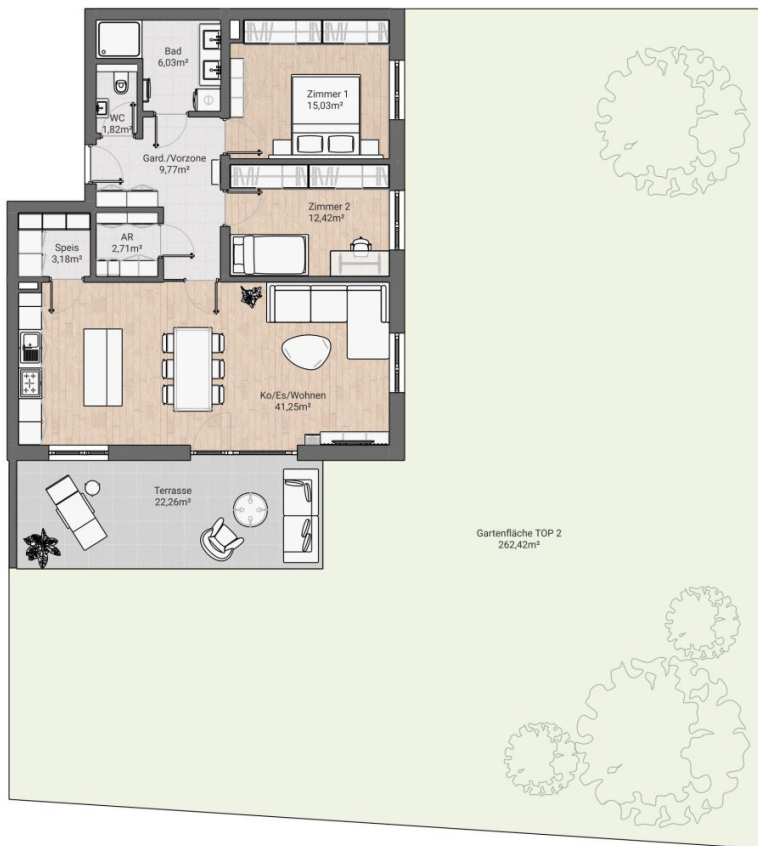
BAUSTART 07/2025











# Objektbeschreibung

**Modernes Wohnen mit historischem Flair mitten im Grünen** und nur 45 Minuten nach Graz:

Sichern Sie sich jetzt Ihr Zuhause mit hoher Lebensqualität, nachhaltiger Bauweise und idealer Anbindung!

## Viel Raum für Lebensqualität

Drei großzügige Gartenwohnungen laden mit eigenen Terrassen und grünen Außenflächen zum Entspannen im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern oder Gartenliebhaber.

## Komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

Das Gebäude ist voll **unterkellert** und jeder Wohneinheit steht ein eigenes **Kellerabteil** zur Verfügung – ideal für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus bieten Allgemeinflächen im Untergeschoss ausreichend Platz zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwägen und anderen Gegenständen.

## Parken mit Zukunft

Jeder Wohnung ist ein fixer PKW-Stellplatz zugeordnet – wahlweise offen oder überdacht. Auf Wunsch kann ein zweiter Stellplatz zusätzlich erworben werden. Alle Stellplätze sind mit einer Vorbereitung für eine **E-Ladestation** ausgestattet – zukunftsicher und umweltbewusst.

Die Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoss, ist nach Süd-Osten ausgerichtet und weist folgende räumliche Aufteilung auf:

- Wohnen / Kochen / Essen: 41,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer I: 15,03 m<sup>2</sup>
- Zimmer II: 12,42 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,03 m<sup>2</sup>
- WC: 1,82 m<sup>2</sup>



- Garderobe / Vorraum: 9,77 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,71 m<sup>2</sup>
- Speis: 3,18 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche: 92,21 m<sup>2</sup>**

**Gartenfläche: 262,42 m<sup>2</sup> private Gartenfläche**

- Terrasse: 22,26 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ~20 m<sup>2</sup> (die Größe des Kellerabteils variiert je TOP)
- Stellplätze PKW: Ein Stellplatz ist verpflichtend vorgesehen und nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch kann auch ein weiterer Stellplatz erworben werden – Stellplatz freistehend: € 8.000,- oder Carport: € 15.000,-

**Kaufpreis Wohnung: € 449.000,-**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
 Arzt <1.000m  
 Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <6.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap